

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

КОПИЯ

16 октября 2019 года

Московский городской суд в составе  
судьи Басырова И.И.

при секретаре Давтян М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-3359/2019 по административному исковому заявлению ООО «Сетунь-Олимп» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Сетунь-Олимп» обратилось в суд с административным иском с заявлением, в котором просило установить по состоянию на 01 января 2018 года кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:5 в размере рыночной равной 12 049 952 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:6 в размере рыночной равной 56 591 099 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:7 в размере рыночной равной 47 986 732 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:9 в размере рыночной равной 14 854 474 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:10 в размере рыночной равной 27 327 542 рублей.

В обоснование требований представитель истца указал на то, что истец является собственником нежилых зданий, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объектов их рыночной стоимости нарушает права истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от их кадастровой стоимости.

В подтверждение заявленных требований предприятием представлен отчет об оценке рыночной стоимости здания.

Представителем административного истца представлено письменное ходатайство, в котором он заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость нежилых зданий в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы поддержал доводы, изложенные в письменных пояснениях на иск.

Иные лица, участвующие в деле, извещённые о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились.

Исследовав материалы дела, Московский городской суд приходит к следующим выводам.

Порядок производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости регламентирован в главе 25 КАС РФ.

В силу части 5 статьи 247 КАС РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как следует из представленных документов, ООО «Сетунь-Олимп» на праве собственности принадлежат нежилые здания.

Из положений абзац 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункт 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», Постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» следует, что результаты определения кадастровой стоимости помещений затрагивают права и обязанности истца; принадлежащие данному обществу помещение является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; налоговая база определяется как кадастровая стоимость нежилого помещения.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2018 г.» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

Кадастровая стоимость нежилых зданий определена по состоянию на 01.01.2018 г.

Результаты определения кадастровой стоимости нежилых зданий просит пересмотреть административный истец.

Согласно п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Следовательно, административный истец, являясь собственником объектов недвижимости, имеет законный интерес в установлении их кадастровой стоимости в размере действительной рыночной стоимости.

Доводы ДГИ г. Москвы о том, что административный истец на основании заказанного им отчета об оценке требует по суду установления рыночной стоимости объектов недвижимости и внесения ее в Единый государственный реестр недвижимости в качестве кадастровой стоимости для целей налогообложения, то есть, фактически, имеет своей целью уменьшить императивно установленный, обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, что недопустимо в рамках судебного разбирательства, без согласования с органами исполнительной власти, установившими этот платеж, нельзя признать обоснованными. Право на оспаривание кадастровой стоимости принадлежащих истцу на праве собственности объектов недвижимости установлено законом, в частности главой 25 КАС РФ. Таким образом, обращение административного истца с указанными требованиями соответствует положениям закона.

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сведения о кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости органом кадастрового учета в установленном законом порядке, а сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, в том числе в целях налогообложения, само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Оспаривая названную кадастровую стоимость, истец представил отчет об оценке, составленный ООО «Максилайн».

В связи с противоречиями в представленных сторонами доказательствах, устранение которых требовало специальных знаний в области оценочной деятельности, и существенным отличием рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке представленном административным истцом от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда назначена судебная оценочная экспертиза в ООО «Бюро городского кадастра».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, в отчете представленным административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; по состоянию на 01.01.2018 г. рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:5, определена в размере 15 060 000 рублей, нежилого здания

с кадастровым номером 77:17:0110204:6, определена в размере 104 369 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:7, определена в размере 88 562 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:9, определена в размере 16 535 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:10, определена в размере 52 006 000 рублей

После проведения судебной оценочной экспертизы, представитель административного истца уточнил искимые требования, и просил установить кадастровую стоимость объекта в размере, указанном в заключении судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нём выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценив заключение судебной экспертизы, проведенное в ООО «Бюро городского кадастра» в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, установлено, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности, которые являются обязательными для субъектов, осуществляющих данный вид деятельности.

Под оценочной деятельностью согласно ст. 3 указанного Закона понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В силу ст. 4 этого Закона субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Эксперт, проводивший судебную оценочную экспертизу, является членом саморегулируемой организации и его ответственность застрахована, то есть указанные требования закона соблюдены.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки и может быть положено в основу решения суда, соответственно уточненные иски подлежат удовлетворению.

Таким образом, суд приходит к выводу об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равными значениям, указанным в заключении судебной оценочной экспертизы.

Письменный анализ на соответствие заключения судебной оценочной экспертизы требованиям нормативно-правовых документов в области оценочной и судебно-экспертной деятельности, представленный стороной ответчика, не подтверждает недостоверность проведенного исследования, поскольку данный анализ составлен лицом, не являющимся оценщиком либо экспертом, у лица, составившего данный анализ, отсутствуют специальные познания в области оценочной деятельности; изложенные ответчиком доводы не подтверждают наличие ошибок в заключении экспертизы.

На основании положений ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Датой подачи заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной следует считать дату его обращения в суд, то есть 22 мая 2019 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Вступившее в законную силу решение суда является актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае её пересмотра в порядке ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

### **Р Е Ш И Л:**

Административный иск ООО «Сетунь-Олимп» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:5, расположенного по адресу: г. Москва, Киевское шоссе 24-й км. вл. 1 стр. 5 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 15 060 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:6, расположенного по адресу: г. Москва, пос.Московский, Киевское

шоссе 24-й км. вл. 1а стр. 2 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 104 369 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:7, расположенного по адресу: г. Москва, пос.Московский, Киевское шоссе 24-й км. вл. 1 стр. 1 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 88 562 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:9, расположенного по адресу: г. Москва, пос.Московский, Киевское шоссе 24-й км. вл. 1 стр. 2 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 16 535 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:17:0110204:10, расположенного по адресу: г. Москва, пос.Московский, Киевское шоссе кв-л № 80 д. 11А стр. 1 по состоянию на 01 января 2018 года в размере его рыночной стоимости равной 52 006 000 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 22 мая 2019 года.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, действуют до даты установления новой кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Московский городской суд в первый апелляционный суд общей юрисдикции.

Судья Московского городского суда

Басыров И.И.



Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Первого Апелляционного суда общей юрисдикции от 20 мая 2020 года решение Московского городского суда от 16 октября 2019 года в части установления размера кадастровой стоимости жилых зданий в размере рыночной изменить.

По состоянию на 1 января 2018 года установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости в отношении жилых зданий с кадастровыми номерами:

77:17:0110204:5 равной 17 770 000 рублей;

77:17:0110204:6 – 123 155 000 рублей;

77:17:0110204:7 – 104 503 000 рублей;

77:17:0110204:9 – 19 511 000 рублей;

77:17:0110204:10 – 61 368 000 рублей;

В остальной части решение суда оставить без изменения.

  
Howard Russia

  
Howard Russia

  
Howard Russia

Решение суда вступило в законную силу 20 мая 2020 года с учетом изменений, внесенных апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 20 мая 2020 года по делу 66а-756/2020.

Судья

Секретарь



  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

  
Howard Russia  
Trust-Honesty-Success

